

TE KOOP

Karimunstraat 38

Rotterdam



Vraagprijs

€ 529.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 6 |
| Plattegrond | 14 |
| Kenmerken | 18 |
| Zakenlijst | 21 |
| Huis op de kaart | 23 |
| Algemene informatie | 24 |
| Informatie voor kopers | 25 |



Woningbrochure: Karimunstraat 38, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ben jij op zoek naar een zonnige woning die alles heeft voor de toekomst, op korte afstand ligt van het bruisende Rotterdam maar toch een fijne, rustige plek is om te wonen? Dan zit je goed op deze unieke en stoere plek in de haven van Rotterdam! Deze woning is gebouwd in 2020, heeft energielabel A wat het in de zomer én in de winter tot een heel comfortabele woning maakt. Met 127 m² woonruimte, 4 slaapkamers en een heerlijke groene tuin, gelegen op het zuiden, is dit een ideale gezinswoning!

Heijplaat

In het gezellige en rustige Heijplaat vind je alles wat je nodig hebt: een supermarkt, een basisschool, meerdere kinderopvangmogelijkheden en speeltuinen, een kinderboerderij, een busverbinding, goede aansluiting met de snelweg, de watertaxi die je zo in het centrum van Rotterdam brengt én zelfs een strandje waar het heerlijk vertoeven is op zomerse dagen. Wat wil je nog meer?



Woningbrochure: Karimunstraat 38, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Duurzaam & energiezuinig

Deze woning is volledig gasloos, super geïsoleerd en voorzien van de nieuwste technieken. Volgens de huidige norm zou dit huis zelfs het label A++++ krijgen. Dankzij het slimme Warmte-Terug-Win-ventilatiesysteem, de grondwarmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling (gehele woning) geniet je het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Met 19 zonnepanelen geïntegreerd in het dak is dit een echte 0-op-de-meter woning – ideaal voor de toekomst!

Is jouw interesse gewekt? Wij laten je deze woning graag zien!

Indeling

Via de entree kom je in de hal met toegang tot het toilet, de meterkast en de bijzondere trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer en open keuken.

Woonkamer en keuken

De woonkamer is een fijne en lichte ruimte. Daarbij is de kamer uitgebouwd en is deze 10 meter diep. Vanuit de gezellige woonkamer met populaire visgraat laminaat (2022) bereik je middels de dubbele openslaande deuren de groene achtertuin.

De keuken ligt aan de voorkant van het huis en kijkt uit over de autovrije groenstrook met een wadi. De keuken is modern, ruim opgezet en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een ruime koelkast, vriezer, combi-oven, luxe vaatwasser (2023), Quooker en een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel. Daarnaast is er in de keuken extra afzuiging middels de mechanische ventilatie.

Onder de trap is een praktische kast aanwezig voor extra bergruimte.

1e verdieping:

Brede overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een ruime badkamer.

De badkamer is volledig betegeld in neutrale

kleurstelling en heeft een regendouche, 2 wastafels met meubel, een spiegelkast met verlichting en een zwevend toilet.

2e verdieping:

De 2e verdieping is deels open en biedt dan ook genoeg opties om hier iets mee te doen wat bij jouw gezinssamenstelling past. Het is een grote multifunctionele ruimte die makkelijk als 4e slaapkamer, hobbykamer, sportruimte of kantoor gebruikt kan worden. Heb je meer kamers nodig? Dan kun je in deze ruimte zelfs 2 kamers creëren!

Praktisch is de technische ruimte op deze verdieping. Deze is heel ruim en hier is plaats voor de wasmachine en droger, warmtepomp met boiler, omvormer van de zonnepanelen en het ventilatiesysteem. Deze ruimte zorgt, net als de ruimtes achter de schotten, voor veel extra bergruimte.

Tuin:

De zonnige en groene tuin geeft in de zomer veel privacy en heeft twee terrassen zodat je heerlijk in de zon of in de schaduw kunt genieten. Snoepen uit eigen tuin? Dat kan met zoete witte druiven, peer, vijgen, frambozen en bramen. Direct achter de tuin is er een eigen parkeerplaats die hoort bij het huis. Achterin de tuin vind je de houten schuur met elektra.

Voor is er een autovrije groenstrook, via de achtertuin heb je toegang tot de parkeerplaats en de binnentuin waar gezellig gespeeld wordt door de kinderen in de wijk. Kinderen kunnen voor en achter het huis rustig en veilig spelen. In de buurt kan gratis geparkeerd worden.

Algemeen:

- Bouwjaar: 2020
- Woonoppervlakte ca. 127m²
- Gelegen op 132m² eigen grond
- Zonnige, groene tuin met verschillende fruitsoorten
- Gasloos en 0-op-de-meter woning, ideaal voor de toekomst
- Super geïsoleerd, triple glas, Energielabel A
- Grondwarmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

in de hele woning

- Warmte-Terug-Win-ventilatiesysteem met luchtfilters

in het gehele huis

- 19 zonnepanelen, geïntegreerd in het dak

- Voorzien van een houten berging met elektra ca.6m²

- Voorzien van een eigen parkeerplaats én gratis parkeren in de wijk

- Fijne, rustige en kindvriendelijke wijk

- Vlakbij de stad (20 minuten fietsen) en tóch in de rust

- (fiets-) Veerdienst die elk halfuur vertrekt vanaf de

RDM campus richting de stad

- Oplevering in overleg



FOTO'S



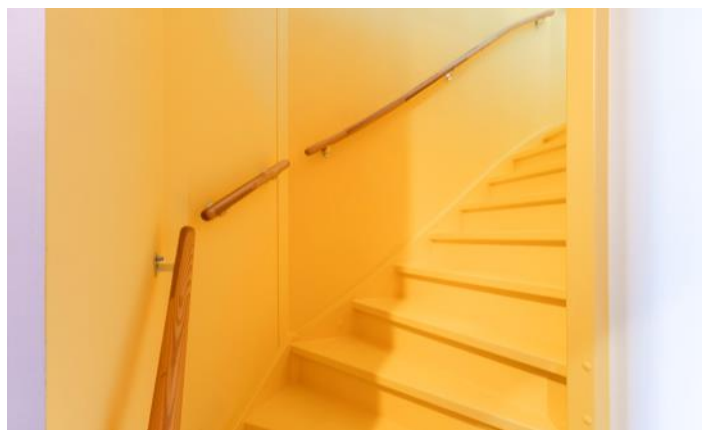
Woningbrochure: Karimunstraat 38, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



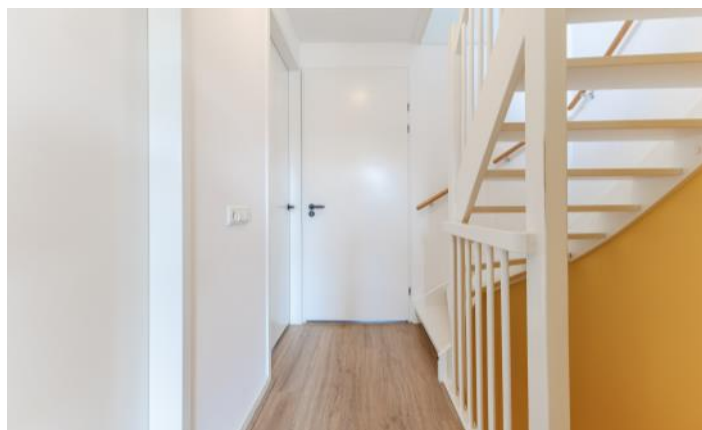
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



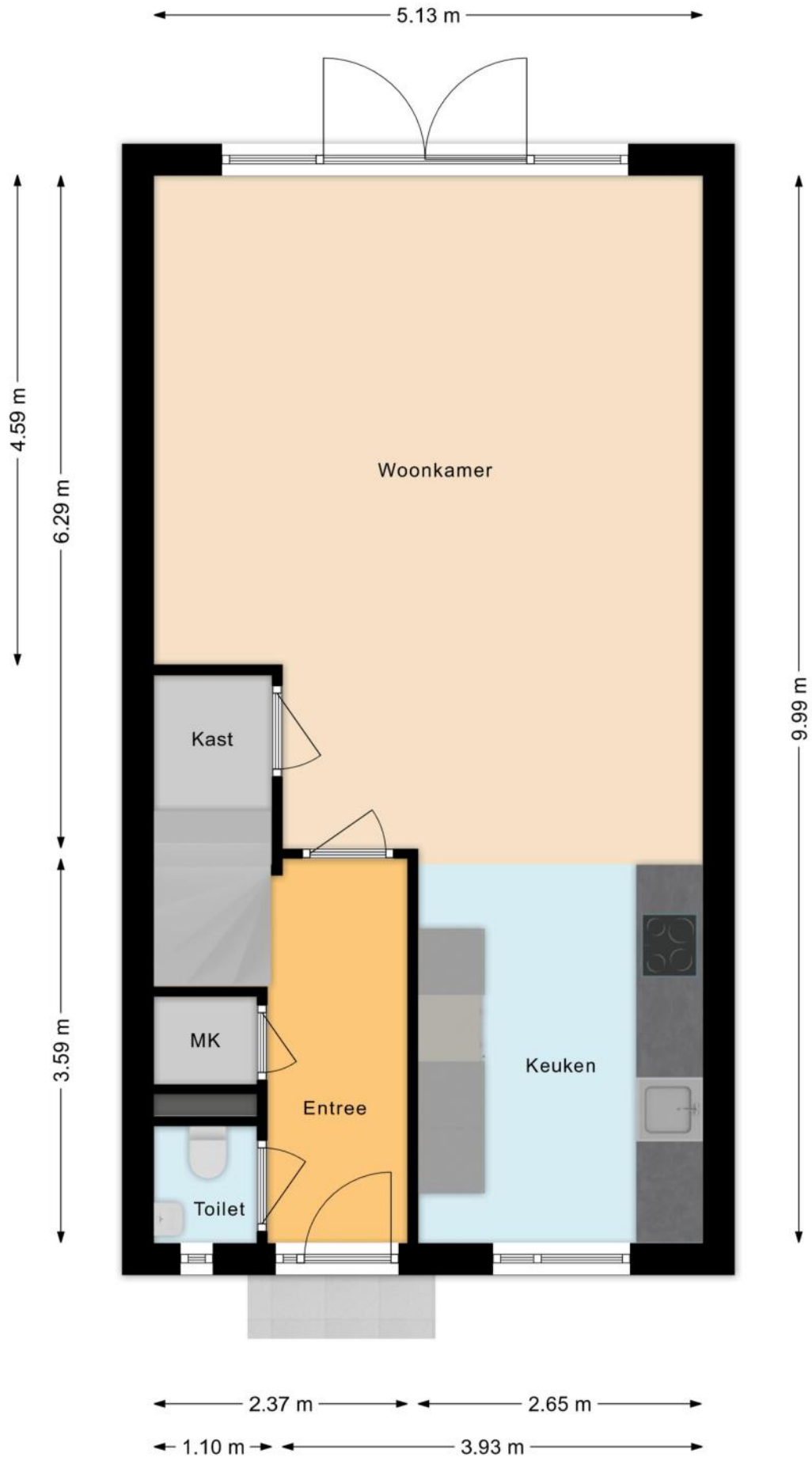
Woningbrochure: Karimunstraat 38, Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

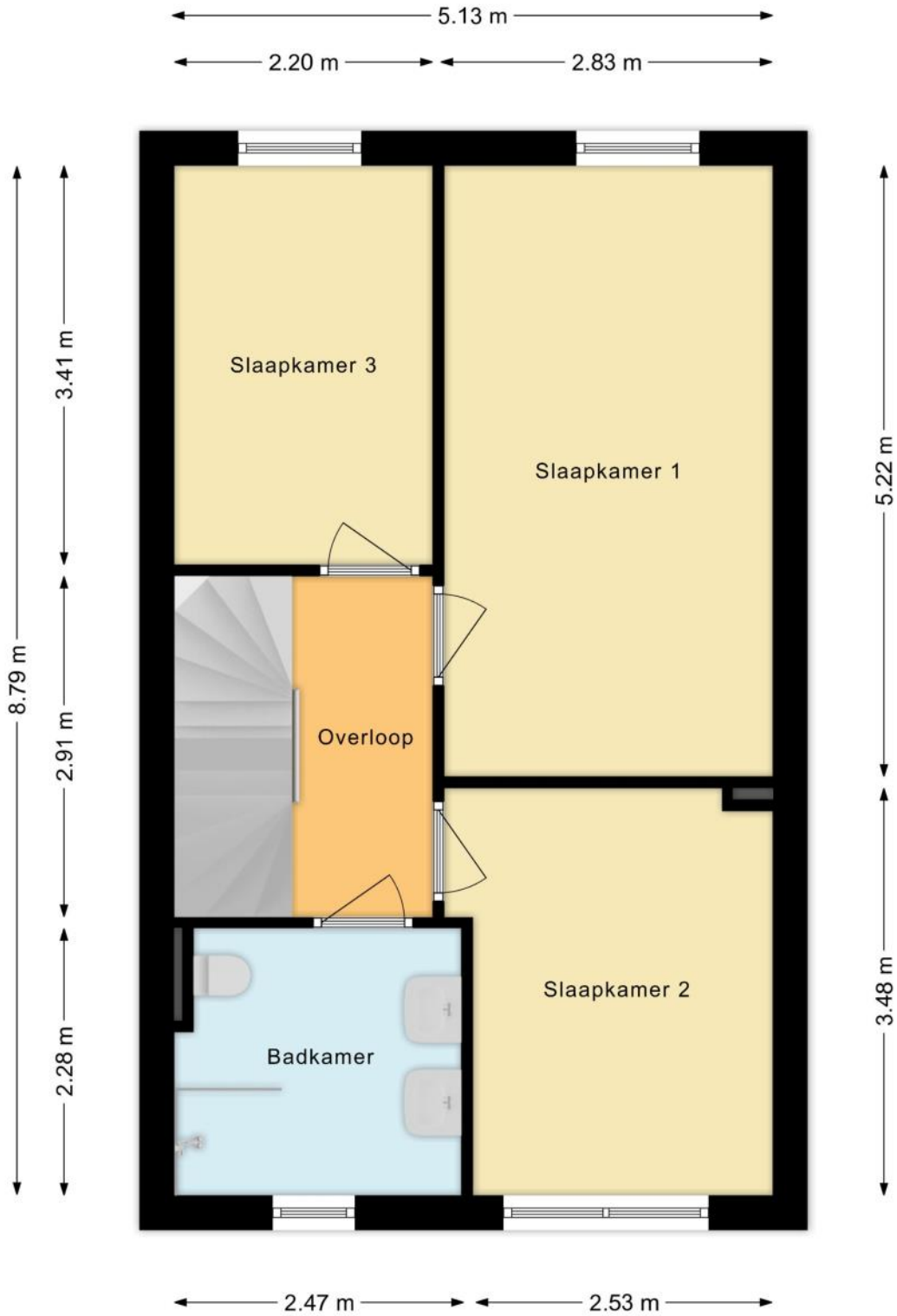
FOTO'S



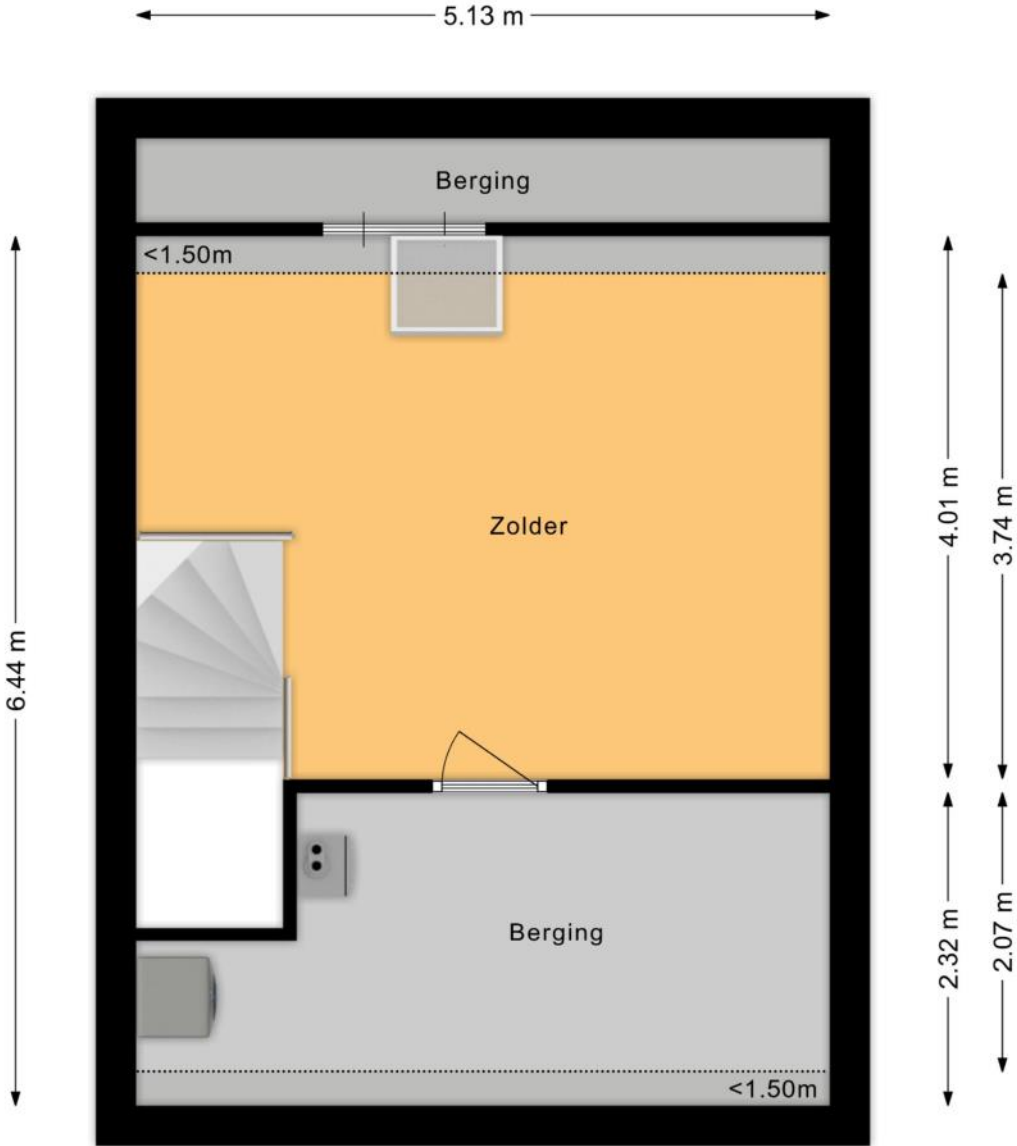
PLATTEGROND



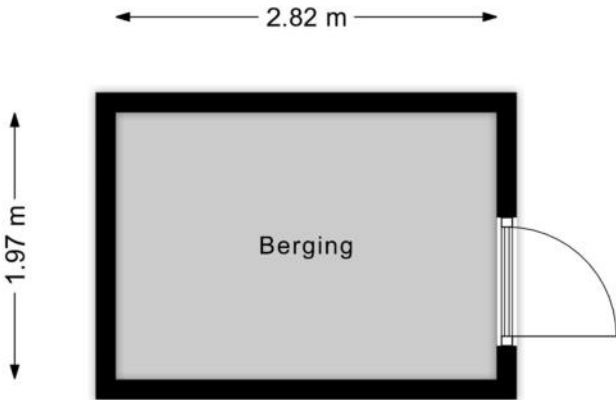
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|--|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2020 |
| Keurmerken | GIW Waarborgcertificaat, Woningborgcertificaat |
| Soort dak | Zadeldak |
| Materiaal dak | Pannen |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 132 m ² |
| Inhoud | 466 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 127 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 1 m ² |
| Externe bergruimte | 6 m ² |

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

| | |
|-----------------------|--|
| Aantal kamers | 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie |

Energie

| | |
|--------------|--------------------------------------|
| Energielabel | A |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas |
| Verwarming | Vloerverwarming geheel, Warmtepomp |
| Warm water | Elektrische boiler eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|----------------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin | Achtertuintuin, Voortuin |
| Achtertuintuin | 60 m ² (11m diep en 5,5m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |

Parkeergelegenheid

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

Kadastrale gegevens

Charlois A 4907

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 132 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> 3 tal Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam, zie kadastraal bericht.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - De verkoop van deze woning is inclusief een eigen parkeerplaats, gelegen op een mandelig perceel gelegen achter de woning - nummer 14

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | | ● | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | ● | |
| Gordijnen overig | ● | | |
| Vitrages woonkamer | | ● | |
| Vitrages overig | ● | | |
| Horren | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| Close-in boiler | ● | | |
| Kachels | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vriestkast | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Quooker | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Dimmers | | ● | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | | ● |
| Wastafelaccessoires | ● | | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | | ● | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

Overige zaken

Ter overname:

Begane grond:

vliegengordijn achterdeur

schoenenkast in de gang

1ste verdieping :

kastenwand kleedkamer

tweezitter slaapkamer achterzijde

2de verdieping:

spiegels met gordijnen

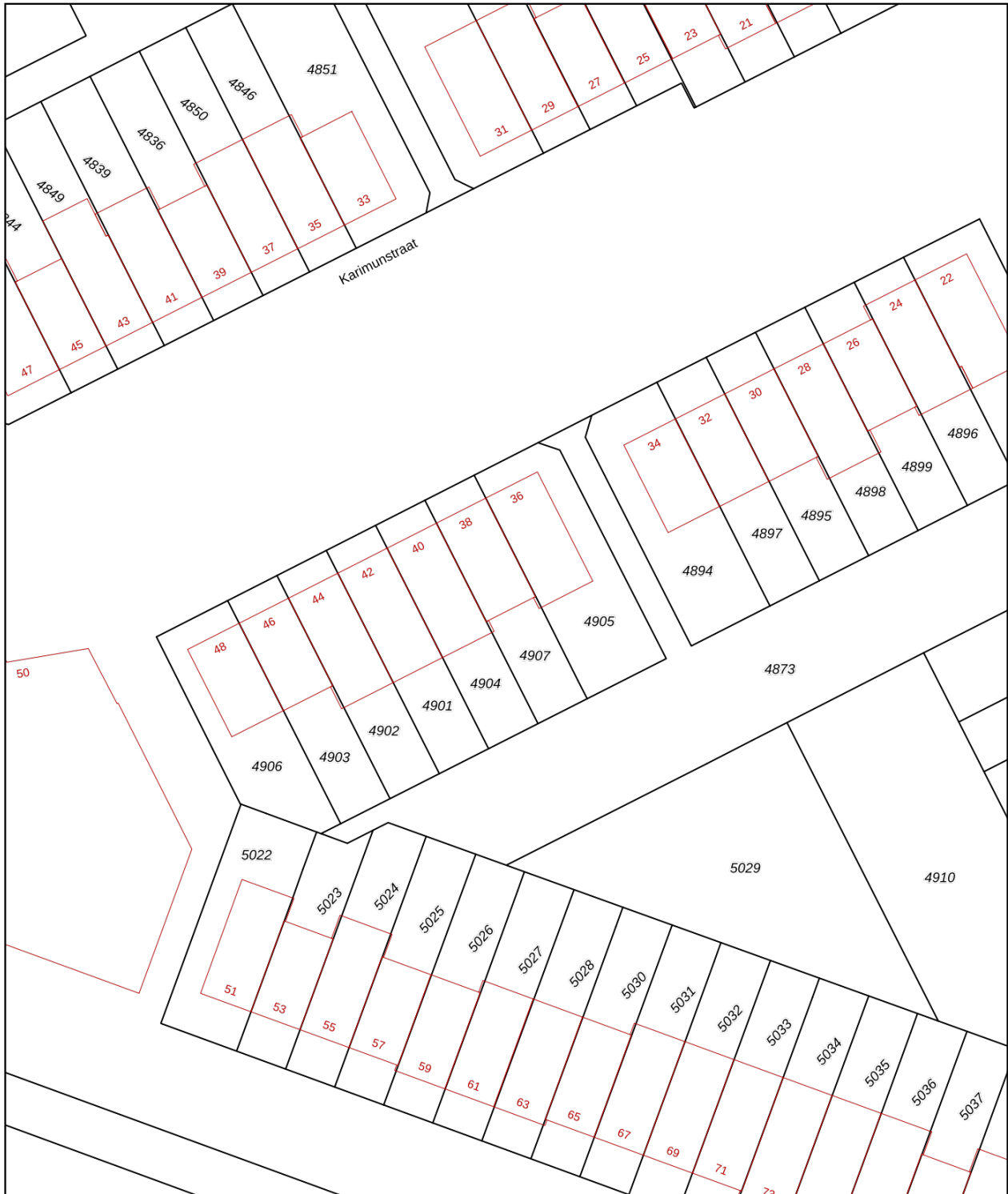
boekenkasten


Alles is voor een zachte prijs over te nemen.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



| | | | |
|--|----------------------------------|------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Charlois | |
| | Huisnummer | Sectie A | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 4907 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | | | |

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.